

Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Stadtverwaltung Rottenburg
Stadtplanungsamt

stadtplanung@rottenburg.de

Name:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Datum:

45.11-T.Rb.0186

15.07.2024

Bebauungsplan „Beim Friedhof“, Rottenburg-Seebronn
Frühzeitige Behördenbeteiligung

Schreiben 27.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Bebauungsplan wird ein neues Wohngebiet mit ca. 1,35 ha ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet nur teilweise als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind in diesem Bereich keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete festgelegt. Ein Teil des Gebiets im Osten zum Friedhof hin ist als Weißfläche dargestellt. Gegenüber einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken, wenn der Bedarf planerisch nachgewiesen werden kann oder eine andere geplante Wohnbaufläche im selben Umfang zurückgenommen wird.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.

Mit freundlichen Grüßen

Verbandsdirektor

Kopie an RP Tübingen, Referat 21



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
Postfach 29
72101 Rottenburg am Neckar

Datum 23.07.2024
Name [REDACTED]
Durchwahl [REDACTED]
Aktenzeichen RPS83-1-255-15/316/2
(Bitte bei Antwort angeben)

 TÜ, TÜ, Rottenburg am Neckar, Seebronn, BPL „Beim Friedhof“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.

2. Archäologische Denkmalpflege

Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege bestehen zu der Planung in ihrer vorliegenden Form ebenfalls keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.

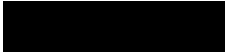
Wir bitten jedoch um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen

Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.

Mit Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen



Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 29. Juli 2024 13:11
An: Stadtplanung Postfach
Betreff: AW: TÖB- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - BP "Beim Friedhof" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Anlagen: DT_Bestand_BPL_Rottenburg aN, Gäßle.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan "Beim Friedhof" in Rottenburg am Neckar, OT Seebronn.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.

Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.

Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch **mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden**. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.

Hinweis:

Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet:

T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de

Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)

Mit freundlichen Grüßen

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Technik Niederlassung Südwest

PTI 32 Strukturplanung Breitband

Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen

www.telekom.de/netz



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: <https://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik>

Von: [REDACTED] **im Auftrag von** Stadtplanung Postfach

Gesendet: Donnerstag, 27. Juni 2024 08:21

An: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Betreff: TÖB- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - BP "Beim Friedhof" in Rottenburg am Neckar - Seebronn

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben führen wir die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Beim Friedhof“ in Rottenburg am Neckar – Seebronn durch. Sofern Sie eine Stellungnahme abgeben, richten Sie diese bitte bis **Donnerstag, den 22.08.2024** an das Stadtplanungsamt (stadtplanung@rottenburg.de).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
aus dem Stadtplanungsamt

- Abteilung Stadtplanung -



<https://750jahrerottenburg.de>

Stadt Rottenburg am
Neckar
Stadtplanungsamt
Marktplatz 18
72108 Rottenburg
Gebäude D, Zugang
über Obere Gasse 29



stadtplanung@rottenburg.de
www.rottenburg.de

 <https://www.instagram.com/stadtrottenburg>
 <https://www.facebook.com/RottenburgamNeckar>



AT/Vh-Bez.:		Kein aktiver Auftrag			AT/Vh-Nr.:		Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest							
PTI	Donaueschingen							
ONB	Rottenburg-Ergenzingen		AsB	1				
Bemerkung:			VsB	7451A		Sicht	Lageplan	
			Name	[REDACTED] PTI32		Maßstab	1:750	
			Datum	29.07.2024		Blatt	1	



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 · 79095 Freiburg i. Br.

Per E-Mail

Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am
Neckar
Marktplatz 18
72108 Rottenburg am Neckar
stadtplanung@rottenburg.de

Datum 08.08.2024

Name [REDACTED]

Durchwahl [REDACTED]

Aktenzeichen RPF9-4700-74/24/2

(Bitte bei Antwort angeben)

 Bebauungsplan „Beim Friedhof“ in Rottenburg am Neckar-Seebronn;
hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 27.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1. Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im [LGRB-Kartenviewer](#) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale [LGRBwissen](#) und [LithoLex](#).

1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im [LGRB-Kartenviewer](#) abrufbar. Nähere Informationen zu

den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal [LGRBwissen](#) beschrieben.

1.3. Bodenkunde

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten ergänzt um die in [LGRBwissen](#) bereitgestellten Informationen (Bodenbewertung – Archivfunktion) im Verbreitungsbereich einer BK50-Kartiereinheit, in der Böden mit besonderer Archivfunktion nach Heft 20 der LUBW vorkommen (können). Es handelt sich um die Kartiereinheit g35. Planungsvorhaben können diese Archive in ihrem Bestand gefährden, daher ist die Archivfunktion nach § 2 und 3 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) bei der Beurteilung des Schutzguts Boden neben den natürlichen Bodenfunktionen zusätzlich zu berücksichtigen.

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der [Bodenkundlichen Karte 1: 50 000](#) (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss und Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten,

zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.2. Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRB-wissen entnommen werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets Bronnbachquelle (LfU-Nr. 416105). Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ ([ISONG](#)) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

3. **Landesbergdirektion**

3.1. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der [LGRBhomepage](#) entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#).

Insbesondere verweisen wir auf unser [Geotop-Kataster](#).

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles [Merkblatt für Planungsträger](#).

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel:

[9-01F: Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB \(pdf, 182 KB\)](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.

Landratsamt Tübingen • Postfach 19 29 • 72009 Tübingen

Stadtplanungsamt Rottenburg
[REDACTED]
Marktplatz 18
72108 Rottenburg am Neckar

Abteilung Recht und Naturschutz
Koordinierungsstelle Planverfahren

Sekretariat: [REDACTED]
naturschutz@kreis-tuebingen.de

E-Mail: stadtplanung@rottenburg.de

Az. 30.1 621.13 / Str (baupl V)

07.08.2024

☒ **Bauplanungsrechtliches Satzungsverfahren**

- ☒ frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- ☐ Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- ☐ Erneute Anhörung nach § 4a Abs. 3 BauGB
- ☐ Vereinfachtes Verfahren nach §§ 13, 13a, 13b BauGB

☐ **Städtebauliche Rahmenkonzeption und Sanierungsmaßnahmen**

☐ **Sonstige Planverfahren und formlose Anfragen**

A. Allgemeine Angaben

Planungsträger: Stadt Rottenburg

- ☐ Flächennutzungsplan / Fortschreibung
- ☒ BPlan „Beim Friedhof“
- ☐ Satzung nach § 34 Abs.4 BauGB (Innenbereichssatzung)
- ☐ Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB (Außenbereichssatzung)
- ☐ Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 1 BauGB
- ☐ Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 1 LBO
- ☐ Städtebauliche Rahmenkonzeption
- ☐ Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB (Sanierungsvorhaben)
- ☐ Planfeststellungsverfahren (§ 72 ff. LVwVfG / VwVfG)
- ☐ Fachübergreifende Stellungnahme (FüS) – sonstige Planverfahren / formlose Anfragen

Gemarkung / Plangebiet / Objekt: Rottenburg / Seebronn / Beim Friedhof

Fristablauf für die Stellungnahme: 22.08.2024

B. Stellungnahme des Landratsamts

- ☐ Keine Bedenken und Anregungen
- ☒ Fachliche Stellungnahmen wie folgt:

Planunterlagen im Verzeichnis: [\\lauenland\dfs\kreisplanung\Planunterlagen_Digital\BauGB_BP\Rottenburg\Seebronn\BPlan_Beim Friedhof](#)

I. Naturschutz

1. Umweltprüfung / Bebauungsplan

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren ist eine förmliche Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Neben den genannten Umweltbelangen ist entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung abzuarbeiten.

Der Umweltbericht und die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sollen im weiteren Verfahren in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt werden. Erst dann ist eine abschließende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Die im Entwurf enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die enthaltenen Vorgaben zu Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden grundsätzlich begrüßt.

2. Artenschutz

Zum Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum ursprünglich als „Gäßlesäcker“ bezeichneten Gebiet in 2018 durchgeführt. Darauf aufbauend wurde in 2024 eine aktualisierte Untersuchung zum Artenschutz für verschiedene Artengruppen durch die HPC AG Rottenburg erstellt.

Unter Berücksichtigung der plausiblen Feststellungen hinsichtlich des Vorkommens von Habitatstrukturen und Arten im Plangebiet und dem angrenzenden Kontaktlebensraum sind die getroffenen artenschutzrechtlichen Einschätzungen zutreffend.

Die im Gutachten genannten Empfehlungen zur insektenschonenden Außenbeleuchtung sind im Verfahren zu beachten bzw. wurden bereits in den Entwurf des Bebauungsplans als planungsrechtliche Festsetzung aufgenommen. Gleiches gilt für die Schaffung künstlicher Quartiere für Fledermäuse bzw. Nistmöglichkeiten für Vögel an künftigen Gebäuden oder Bäumen. Dies gilt nicht nur mit Blick auf die guten Möglichkeiten der Schaffung künstlicher Quartiere bei einem Neubau und den dramatischen Artenrückgang, sondern auch die Möglichkeiten der Umweltbildung, die gerade bei diesem Vorhaben gegeben sind.

3. Schutzgebiete, geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen

Im Plangebiet und angrenzend an dieses befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und keine kartierten gesetzlich geschützten Biotope.

II. Umwelt und Gewerbe

1. Gesetzliche Vorgaben

Niederschlagswasserbeseitigung:

§ 1 Abs. 1 VO über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser:

(1) Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnahe in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Für das dezentrale Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer zum Zwecke seiner schadlosen Beseitigung ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 der Niederschlagswasserverordnung eingehalten werden. Eine Erlaubnis ist weiter nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des

Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist.

§ 2 Abs. 1 und 2 VO über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser:

(1) Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

1. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
2. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
3. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen,
4. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

(2) Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Niederschlagswasser von Flächen nach Absatz 1 Nr. 1 kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.

2. Bedenken und Anregungen

Der Begründung ist bislang zu entnehmen, dass das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden soll. Es ist vorgesehen, das Dachflächenwasser in Regenwasserkanälen zu sammeln und über Retentionsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets in einen Vorfluter einzuleiten. Wir gehen davon aus, dass das Niederschlagswasser letztlich dem Weggentalbach zugeführt werden soll. Die Entwässerung ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren und in der Begründung nachvollziehbar zu erläutern.

Die Einleitung in den Vorfluter Weggentalbach bedarf nach der VO über die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, da es sich um Niederschlagswasser aus einem Wohngebiet handelt.

III. Landwirtschaft

1. Bedenken und Anregungen

Die Stadt Rottenburg plant auf der Gemarkung Seebronn den Bau eines Wohngebietes. Durch den Bau würden 1,35 ha landwirtschaftliche Nutzfläche der Wertstufe Vorbehaltsflur I dauerhaft der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entzogen werden.

Landwirtschaftliche Flächen der Vorbehaltsflur I sind gemäß der digitalen Flurbilanz 2022 landbauwürdige Flächen (gute Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

An das Plangebiet grenzen Flächen der Wertstufe Vorbehaltsflur I an. In nordöstlicher Richtung befindet sich auf dem Flurstück 1912 eine Mähwiese der Kategorie B. Aus diesem Grund wird darum gebeten, die Physiologie und den Aufwuchs der landwirtschaftlichen Kulturpflanzen der landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen und nicht durch Bauarbeiten zu

schädigen. Entsprechende Entschädigungen der betroffenen Bewirtschafter für den Nutzungsausfall sind vorzusehen. Der Zugang zu den Flächen über den Wirtschaftsweg Flst. 1912 muss für die Bewirtschafter jederzeit möglich sein und darf nicht durch Bauarbeiten beeinträchtigt werden.

Die Untere Landwirtschaftsbehörde bittet um erneute Beteiligung, sobald der Umweltbericht und mögliche Planänderungen vorliegen.

gez.

A black rectangular box used to redact a signature.

(GBL Gesundheit, Veterinärwesen, Umwelt und Forst)



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Rottenburg
Stadtplanung

Per E-Mail:
stadtplanung@rottenburg.de

Tübingen 12.08.2024

Name

Durchwahl

Aktenzeichen RPT0210-2511-14/25
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Schreiben/E-Mail vom 27.06.2024

A. Allgemeine Angaben

Stadt Rottenburg

- ☐ Flächennutzungsplan
- ☒ **Bebauungsplan „Beim Friedhof“**
- ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☐ sonstige Satzung

B. Stellungnahme

- ☐ Keine Anregungen oder Bedenken.
- ☒ Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.

1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Die Stadt Rottenburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Friedhof“ in Seebronn.

Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die geplante, zusätzlich in Anspruch genommene Fläche beträgt rund 0,44 ha. Der FNP soll lt. Begründung zum Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Da jedoch in Rottenburg noch genügend freie Potentialflächen im FNP vorhanden sind, sollte entweder ein Bedarfsnachweis vorgelegt werden oder, im Zuge der FNP-Änderung, die zusätzliche, nicht aus dem FNP entwickelte Wohnbaufläche an anderer Stelle gestrichen werden (Flächenkompensation).

2. Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes

Keine Anregungen.

gez.



BUND Rottenburg • Kastanienweg 2 • D-72108 Rottenburg am Neckar

Stadtverwaltung Rottenburg
Stadtplanungsamt
Marktplatz 18
72108 Rottenburg am Neckar

Posteingang Stadtverwaltung Rottenburg			Ref.
OB	EBM	BM	
10	13	14	20
Eingegangen am: 15. Aug. 2024			32
			40
61	65	66	UB / Klima
☐ Kopie	DB / AL	Hosp.	TBR SWR
☐ WV.: _____	☐ eilt	SER	WBR WTG

Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland (**BUND**)
Baden-Württemberg e.V.
Ortsverband Rottenburg am Neckar

bund.rottenburg@mail.de
www.bund-rottenburg.de

15.08.2024

**Bebauungsplan „Beim Friedhof“ Rottenburg-Seebronn
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahme des **BUND** Rottenburg am Neckar
auch im Namen des **BUND** RV Neckar-Alb und des **BUND** LV BW e. V.

Sehr Damen und Herren,

wir danken für die Möglichkeit als Träger öffentlicher Belange zum BPlan „Beim Friedhof“ Stellung nehmen zu können.

Der **BUND lehnt den oben genannten Bebauungsplan in der vorliegenden Version aus den in der Anlage genannten Gründen ab!**

Wir bitten um die Zusendung einer Empfangsbestätigung -gerne auch per Mail.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-J. Rosner

BUND Rottenburg am Neckar)

bund.rottenburg@mail.de
Dr. Hans-Joachim Rosner (1. Vorsitzender)
Horst Ferchl (2. Vorsitzender)

Bankverbindung:
IBAN: DE65 6039 1310 0426 0440 02
BIC: GENODE31VBH
Volksbank Herrenberg-Nagold-Rottenburg

Der BUND ist eine anerkannte Natur- und Umweltschutzvereinigung nach UmwRG und NatSchG Baden-Württemberg. Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von der Erbschaftssteuer befreit.

BUND Rottenburg am Neckar

**Stellungnahme TöB - Bebauungsplan „Beim Friedhof“ Rottenburg-Seebronn
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Flächenverbrauch ist neben dem Klimawandel und dem Artenrückgang das dritte große Umweltproblem in unserem Land. Dazu sei unter anderem verwiesen auf das Volksbegehren „Das Ländle leben lassen“ von 15 Umwelt- und Landwirtschaftsorganisationen in Baden-Württemberg und den Aussagen unserer Landesregierung zum „Flächenfraß stoppen“.

Deshalb muss bei der Erschließung neuer Baugebiete grundsätzlich sehr sorgfältig abgewogen werden zwischen dem ungebremsen Verbrauch natürlicher Ressourcen und den teils vordergründigen und teils nichtbegründeten städtebaulichen Zielen, die in der Begründung des Bebauungsplanes genannt sind (siehe Pkt. 7.1).

Nach unserer Einschätzung erfüllt der vorgelegte BPlan "Beim Friedhof" in Rottenburg am Neckar - Seebronn" dieses Abwägungsgebot nicht und ist deshalb abzulehnen.

Begründung:

1 Widerspruch zur aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung

Die vorliegende Planung widerspricht der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung (Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, 20.11.2023), die unter Bezug auf Artikel 20a des Grundgesetzes die besondere Verantwortung für künftige Generationen annimmt. Dort heißt es:

"Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen...".

Im Planentwurf sind 12 Ein- oder Zweifamilienhäuser geplant. Dies ist unter den üblichen Bebauungen die Form mit dem höchsten Flächenverbrauch. In dieser Hinsicht flächensparende Reihenhauskonzepte finden sich nicht im Planentwurf.

Die eingezeichneten 7 Mehrfamilienhäuser müssen – nicht können – nach unserer Auffassung von einer flächensparsamen Planung vier Vollgeschosse haben; leider sind diese jedoch im Plan nicht näher spezifiziert. Aufgrund der eingezeichneten Grundfläche und der Anzahl gesetzlich vorgeschriebener Parkplätze für 6 WE scheint uns diese eher sehr knapp bemessen sein.

Insgesamt folgt der Planentwurf einem extensiven Baukonzept durch überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit maximalem pro-Kopf-Flächenversiegelung und ist daher als unverhältnismäßig und nicht mehr zeitgemäß abzulehnen.

2 Demographischer Wandel

Aufgrund des starken demographischen Wandels in Deutschland steht immer mehr Wohnraum leer bzw. wird nur noch von einer älteren Person bewohnt. Hier entwickelt sich durch die geburtenstarken Jahrgänge ein zunehmend hoher Leerstand bzw. ein Wohnraumüberschuss. Entsprechende Vorausberechnungen sind auf der Basis der Daten des StaLA für die Stadt Rottenburg bereits durchgeführt worden. Zur Erläuterung findet sich in der Anlage eine Zusammenfassung des Vortrages von Herrn Stefan Flaig, Fa. Oekonsult, vom 15.05.2024.

Dies zeigt, wie wichtig eine detaillierte demographische Analyse als Voraussetzung für eine realistische Einschätzung des Wohnungsbestands und des zukünftigen Bedarfs ist. Daraus lassen sich tragfähige Alternativen für die zielgerechte Befriedigung der Wohnraumnachfrage entwickeln und bewerten.

Nach unserer Überzeugung ist die Auflistung der freien Bauplätze in Seebronn im BPlan-Begleitschreiben genau ein Beleg dafür, dass von Seiten der Verwaltung hier erhebliche Versäumnisse vorliegen. Sie konterkariert die aktuelle Situation beim Flächenverbrauch mehr, als dass sie eine tatsächliche Begründung für eine Neu-Bebauung liefert. Der Abriss von nicht mehr genutzten Häusern oder Scheunen im Ort, eine Förderung der Modernisierung vorhandener Bausubstanz, die Belebung und Schließung von Baulücken und eine innerörtliche Verdichtung sind die Herausforderungen, denen sich die Verwaltung nach unserer Überzeugung stellen muss.

3 Arrondierung des Siedlungskörpers

Die Zielsetzung einer „Arrondierung des Siedlungskörpers“ bzw. eines geschlossenen Ortsrands stellt lediglich ein ästhetisches Argument dar. Dem steht zum Beispiel der Erhaltung der Vielfalt gewachsener Dorfstrukturen mit ihrer unregelmäßigen Flurstückverteilung entgegen. Beide Bezüge sind subjektiv bzw. willkürlich und haben keine planerische oder wirtschaftliche Relevanz. Von daher ist diese Begründung für das Baugebiet als hinfällig zu betrachten.

4 Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern

In der städtebaulichen Begründung wird unter 7.2 ausgeführt

„Am nördlichen Rand des Plangebiets ist entlang des bestehenden Wirtschaftsweges eine Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Sie dient zur landschaftsgerechten Einbindung der Neubebauung und kann den Eingriff in Natur und Landschaft zumindest teilweise ausgleichen.“

Unabhängig von solch einer Zielsetzung erfordert die Schaffung einer Ortsrandbegrünung – die möglicherweise wünschenswert sein kann – keinesfalls die Ausweisung eines Baugebietes. Im Gegenteil könnte eine solche Maßnahme unter Naturschutzgesichtspunkten auch ohne Baugebiet sinnvoll zur Verbesserung einer Biotopvernetzung oder zur Wasserretention nützlich sein.

Außerdem ist im Planentwurf dafür keine hinreichend große Fläche ausgewiesen. Diese Fläche müsste konkretisiert werden und als öffentliche Fläche für ausreichend große Bäume mit einer Mindestbreite von 5 m angelegt sein. Darüber hinaus sollte sie als Ausgleichsmaßnahme insgesamt im BPlan eingetragen werden.

5 Unvollständigkeit

Allgemein ist anzumerken, dass im vorgelegten Planentwurf in den Punkten (7) bis (12) viele Details nicht in der erforderlichen Tiefe und Rechtsverbindlichkeit ausgeführt sind. So fehlen u. A. Ausführungen zu folgenden Themen:

- 1) **Vorbereitung auf Starkregenereignisse**
mit einem Verbund an Maßnahmen wie natürliche Wasserrückhaltemaßnahmen, Wasserspeicherung für die Bewässerung von Pflanzen auf öffentlichen und privaten Flächen (Gründächer, etc.)
- 2) **Hitzeschutzmaßnahmen**
durch geeignete Bepflanzung mit großen Bäumen, die zu einer Steigerung des Anteils beschatteter Flächen und zu höherer Verdunstung zur Kühlung führen (Gründächer, Wandbegrünung)
- 3) **Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs**
wie z.B. eine gemeinsame Nahwärme-Konzeption oder die Verpflichtung zur Nutzung von PV und thermischer Solarenergie (soweit nicht Verpflichtungen hierzu im Rahmen gesetzlicher Vorgaben bestehen)
- 4) **Förderung der Biodiversität**
z.B. durch geeignete Bepflanzung in Häusern und Gärten oder das Verbot von in dieser Hinsicht negativen Arten wie Kirschlorbeer oder Tuja; Keine Trennung durch Zäune, sondern Trennungen durch geeignete Bepflanzung.
- 5) **Hinweise zur Sicherstellung der vorgeschriebenen Bauausführung**
- 6) **Vorgaben zur dauerhaften Pflege der vorgeschriebenen Maßnahmen.**

Zusammenfassung

Der vorliegende BPlan „Beim Friedhof“ Rottenburg am Neckar – Seebronn

- a) steht im Widerspruch zur höchstrichterlichen Rechtsprechung (1)
- b) berücksichtigt nicht die tatsächliche demographische Entwicklung (2)
- c) ist in Teilen für eine Begründung irrelevant (3 + 4)
- d) ist unvollständig (5)

Der BUND lehnt den oben genannten Bebauungsplan in seiner uns vorgelegten Form aus den genannten Gründen ab!

Wohnen + Bauen in Rottenburg Konzepte für die Zukunft

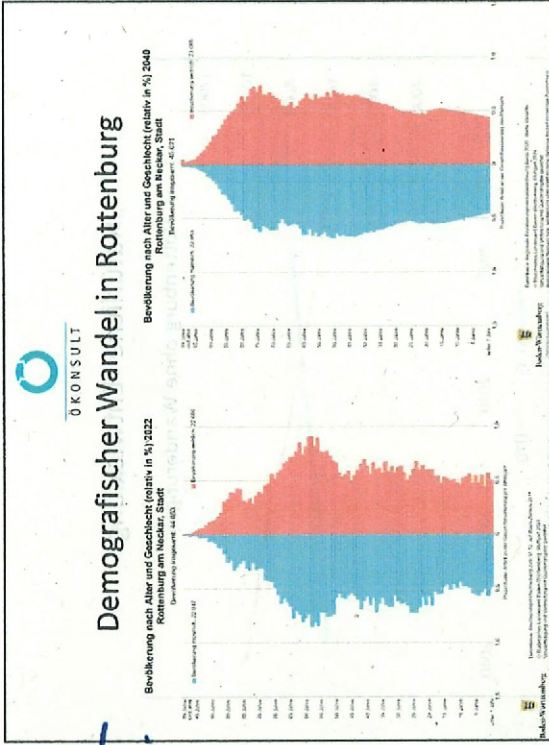
Wie beheben wir die Wohnungsnot?
Was bedeutet der demografische Wandel
für den Immobilienmarkt?

Okonsult GbR, Stefan Flüg, flüg@okonsult-stuttgart.de, 0711/255 196 34
Rottenburg - 15. Mai 2024

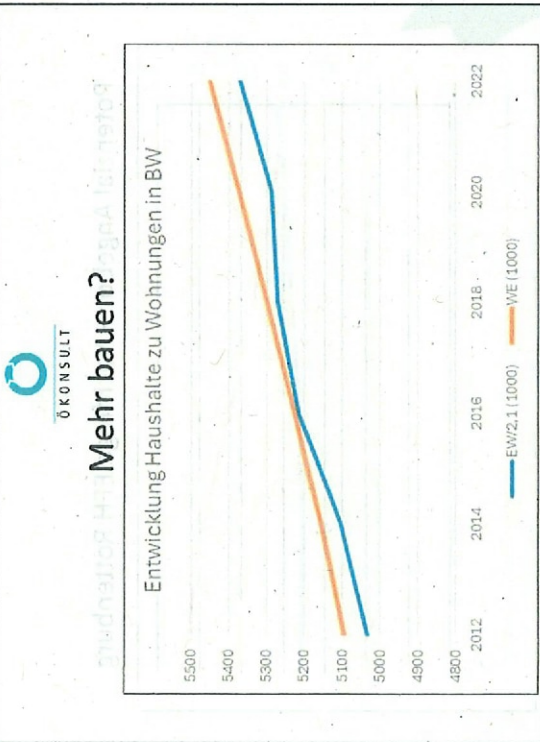
Okonsult: seit 2 Jahrzehnten zum Thema und in der Kommunalberatung aktiv, vor allem im Landesprogramm „Flächen gewinnen“.

Die Wohnungsnot ist in aller Munde. Das Patentrezept dagegen lautet: „Bauen, bauen, bauen“. Doch worin besteht die Wohnungsnot genau? Bauen wir das Richtige, wenn wir wie seit Jahrzehnten vor allem Neubaugebiete für junge Familien ausweisen? Ich möchte Ihnen heute zeigen, dass das aufgrund des demografischen Wandels heute nicht mehr angemessen und nötig, ja sogar wirtschaftlich schädlich ist.

Albert Einstein soll gesagt haben: „Man soll alles so einfach wie möglich machen, aber nicht einfacher!“ Die Forderung nach mehr Bauland ist ZU einfach ist. Mehr EFH/ZFH und teures Eigentum beseitigen nicht die Wohnungsnot.



- Alterspyramide hier ganz ähnlich wie auch in den anderen 1100 Kommunen (Ausnahme: Uni-Städte)
- Durchschnittlich seit Jahrzehnten 1,5 Kinder pro Frau: „Frauen, die nicht geboren werden, können keine Kinder bekommen.“ Demografie deshalb nicht aufzuhalten, Deutschland altert nach Japan am schnellsten (seit 1972)
- Unausweichlich: Vor allem die Altersgruppe der Senioren ab 65 wird deutlich zulegen, während die Jüngeren (0-35 Jahre) weniger werden.
- Voraussrechnung StaLa für Rottenburg: Bevölkerungszahl wächst bis 2040 leicht auf knapp 45.600 EW.
- Zuwanderung ändert nichts am Rückgang der jungen Familien, sondern schwächt die Alterung im besten Falle nur ab. Weil aber alle 1100 Kommunen in BW auf Zuwanderung junger Familien setzen, steht Rottenburg damit in Konkurrenz zum Umland. Der „Kuchen“ der jungen Familien wird unausweichlich kleiner und damit für alle weniger. Die Demografie trifft alle Kommunen!

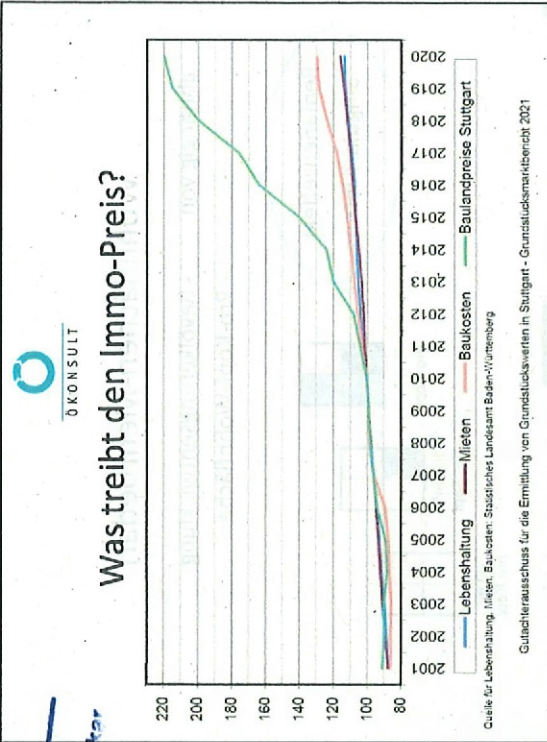


Um die Wohnungsnot zu beheben, müssen wir bauen, bauen, bauen, heißt es landauf, landab. Doch stimmt das wirklich? Die Zahlen in der Grafik zeigen, dass eigentlich genug gebaut wurde in BW, nur eben das Falsche!

Für über 700.000 zusätzliche EW, das sind knapp 340.000 HH bei 2,1 Pers., wurden tatsächlich 355.000 Wohneinheiten gebaut. Mehr als nötig also! Bundesweit sieht es ganz ähnlich aus (3,2 Mio. WE mehr als nötig).

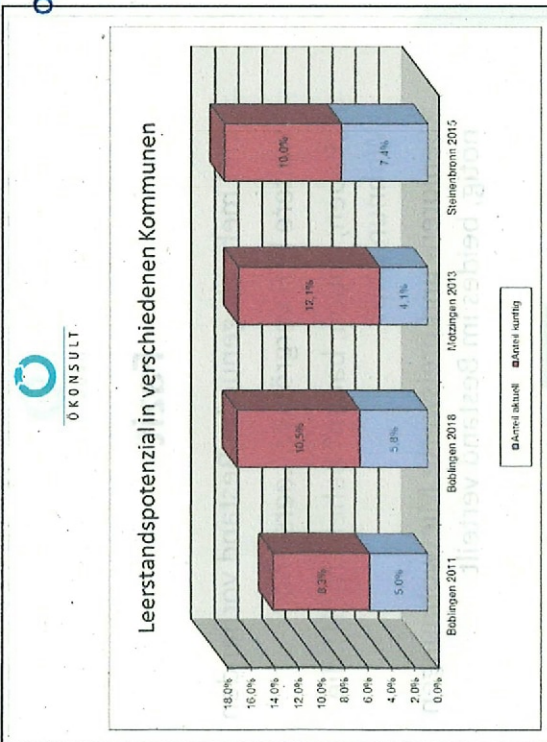
In Rottenburg wurden in den 10 Jahren von 2012 bis 2022 **1.705** (+9,3%) neue Wohnungen gebaut, die Zahl der „Haushaltsnachfrager“ (2,2 Pers./HH) nahm um **1.478** (+7,9%) zu. Eigentlich müssten also in Rottenburg rechnerisch **227 WE** zuviel da sein gegenüber dem Stand von 2012.

Warum klappt das also nicht mit dem preiswerten Wohnraum für alle? Weil ganz überwiegend teures Eigentum (EFH/ZFH) gebaut wurde, das für die Zuwanderer unerschwinglich ist, während gleichzeitig immer mehr Sozialwohnungen vom Markt verschwunden sind. Und der „Markt“ richtet es auch nicht:



Weil die Leerstände im Bestand kaum auf den Markt kommen, stieg der Grundstückspreis. Und dieses „Mini-Angebot“ kann man belegen: Die Zahl der Verkaufsvorgänge sank in Stuttgart von 2010 bis 2020 um 20%, während das Volumen um knapp 1,4 Mrd. € stieg. Laut Stat. Bundesamt 2021 stiegen die Preise für Bauland in D von 2009 bis 2019 um 87%, die Baukosten im Neubau „nur“ um 29%. In den Ballungsräumen stiegen die Grundstückspreise noch weit mehr: in Berlin in den 5 Jahren bis 2019 um 345%! Dieser Effekt lässt sich auch für Stuttgart beobachten (siehe Grafik).

Mietpreise mit Neubauland zu drücken, ist in den letzten 40 Jahren nirgends gelungen, nur durch Sozialwohnungen. **So sehr wir uns beim Bauen anstrengen, es ist nur minimal gegenüber Bestand:** In BW gab es Ende 2021 knapp 2,5 Mio. Wohngebäude mit gut 5,4 Mio. Wohnungen. In Rottenburg gab es Ende 2022 11.345 WG (mit 20.137 WE), davon 10.023 WG (88,5%) mit 1+2 Wohnungen und nur 1.307 WG (11,5%) mit 3+mehr Wohnungen (6.929 WE). Beispielsweise 100 weitere EFH in Rottenburg vergrößern nur die Zahl der (künftigen) Leerstände. Den bedürftigen Mietern wird damit nicht geholfen. Hinzu kommt der demografische Wandel, der die Leerstände und Unternutzung vergrößert, insbesondere bei den EFH/ZFH.



Wir haben in verschiedenen Kommunen in BW die Auswirkungen der Demografie auf den Immo-Bestand genauer recherchieren lassen: Eine Auswertung der Stadtverwaltung BB zeigt, dass im Jahr 2018 445 von insgesamt 7.700 Wohngebäuden (= 5,8 %) in Böblingen leer standen. Hinzu kommen künftigen Leerstände: Die Auswertung ergab, dass in 806 Wohngebäude (= 10,5 % aller WG) in BB der jüngste Bewohner über 70 Jahre alt war, in 3,8 % aller WG (293 WG) sogar über 80 Jahre. Diese WG (fast ausschließlich EFH/ZFH) werden also innerhalb der nächsten 15-20 Jahre leer stehen, wenn sie nicht wieder belegt werden. Die Wohngebäude kommen aber kaum auf den Markt: **MARKT IST NICHT GLEICH BESTAND!**

StLa 6.5.2024: 61% der Wohngebäude in BW sind EFH, weitere 21% ZFH, also zusammen 82%. Laut Architektenpräsident Müller, sind aber 72% der Haushalte in BW Ein- und Zweipersonenhaushalte, Tendenz zunehmend. Trotzdem waren laut BBSR im ersten Halbjahr 2022 in D von allen genehmigten Wohngebäuden (Neubauten) 83% EFH + ZFH. Und von den Mehrfamilienhäusern (vor allem in den größeren Städten) waren die allermeisten vermutlich teure ETW.

Künftig wird es noch mehr leerstehende EFH geben. EFH sind aber fast nur an eine einzige Zielgruppe zu vermieten oder zu verkaufen: Junge, vermögende Familien. Wenn die Nachfrage abnimmt, dann sinkt irgendwann der Preis für EFH. Dieser Zeitpunkt ist aufgrund der gestiegenen Zinsen vielleicht schon gekommen. Derzeit sinken die Immobilienpreise z.B. in München deutlich, während die Mietpreise sogar noch steigen.

Nochmals: Es geht nicht darum, den Menschen ihren Traum vom EFH zu nehmen, sondern dass sie diesen Traum in den leer stehenden EFH der vorigen Generation verwirklichen. Nicht einmal Baulücken bebauen!

Die Frage für Kommunen ist: Wer braucht wirklich Wohnraum, für wen planen wir vordringlich? Teures Eigentum als Antwort auf die Wohnungsnot, ist so falsch wie den Spitzensteuersatz zu senken, um Geringverdiener zu entlasten.

Was tun?

- ⇒ Kommunikation statt Neubaugebiete
- ⇒ Nachfrage junge Familien auf Bestand lenken
- ⇒ altersgerechten Wohnraum fördern
- ⇒ Bodenvorratspolitik
- ⇒ dauerhaft preiswerten Mietwohnraum schaffen
- Langfristig lebenswerte Kommunen

Rottenburg - 15. Mai 2024

Es gibt kein Patentrezept, aber eine Vielzahl von Instrumenten, die eine **andere Kommunalplanung** erfordern:

- ⇒ viel Kommunikation: mit Zielgruppen (Eigentümer, Erben, Senioren etc.) stetig sprechen und sie nach und nach überzeugen, dass Verkauf bzw. Umzug besser
- ⇒ Eigentümer von Leerständen ansprechen (bei angespanntem Wohnungsmarkt auch Zweckentfremdungsverbot einsetzen)
- ⇒ öffentliche Vermietungsgesellschaft übernimmt Risiken, Kautions, Verträge, Mietzahlungen, ggf. Renovierung etc. und weist bedürftige Mieter zu (z.B. Graben-Neudorf oder Ostalbkreis)
- ⇒ Nachfrage auf Bestand lenken durch Verzicht auf Neubaugebiete; leer stehende EFH an einheimische Familien vermitteln
- ⇒ Grundstücke für Seniorenwohnraum sichern bzw. bereit stellen

⇒ Grundstücke kaufen (auch als Tauschgrundstücke), um besseren Zugriff auf den lokalen Immo-Markt zu haben; Vorkaufsrecht ausüben.
⇒ kommunale Grundstücke nur in Erbpacht an Bauträger zur dauerhaft preiswerten Vermietung vergeben.

Warum soll die Sozialbindung zeitbegrenzt sein? Die Millionen weggefallener Sozialwohnungen bzw. der zunehmend privatisierte Markt haben die Wohnungspreisnot verschärft: Laut dem Paritätischen Gesamtverband gab es 2020 in D nur noch **1,2 Mio.** Wohnungen mit Sozialbindung, gebraucht würden aber **6,3 bis 8,5 Mio.**.. Besser so machen wie die Stadt Wien, wo 62 % der Einwohner in städtischen Wohnungen leben.

Wenn wir so die Siedlungspolitik verändern und öffentliche Mittel auf die beiden Zielgruppen Senior*innen und Mieter*innen konzentrieren, dann bekommen wir dauerhaft lebenswerte Kommunen für Alle.